

SUPLEMENTO DE VIVIENDA
DE **PAGINA/12** AÑO 2 Nº 94
SABADO 18 DE NOVIEMBRE DE 2000

Tradicionalmente, los planes de vivienda social alentaron la construcción, para adjudicar después las unidades con criterios generalmente cuestionables. El ing. Edgardo Slemenson propone invertir el criterio: apoyar con los fondos públicos al comprador de escasos recursos. “Con el costo de una vivienda, en un año se les daría acceso a 20 familias que podrían elegir dónde comprar”, dice. Y lo demuestra. Entrevista especial de **m2**.

EL OTRO LADO DE LA VIVIENDA

Alejandro Elías

m2 Por P. C. Sonderéguer*

Un replanteo de las prioridades de la política urbana, adecuándolas a la verdadera escala de la renovación territorial en curso –en un escenario político en el cual el Gobierno de la Ciudad ha ganado margen de acción en la misma medida en que las circunstancias nacionales lo liberan parcialmente de compromisos y ataduras más allá de su propia esfera–, dibuja una situación propicia a las grandes transformaciones. Hoy la ciudad puede aspirar a crear los acontecimientos territoriales necesarios a su propio desarrollo: a) renovación de la infraestructura ferroportuaria, incorporando el manejo del puerto a las atribuciones del gobierno urbano; b) recomposición jurídico-administrativa del área urbanizada, ajustándola al funcionamiento de la ciudad real; c) revitalización de la tradición urbana de participación y creación de conocimiento, orientando los esfuerzos a una mirada prospectiva de largo plazo (*ver* **m2** *del 11/11/2000*).

BUENOS AIRES METROPOLITANA II

En el AMBA un replanteo jurisdiccional permitiría conjugar acciones y sumar esfuerzos de manera adecuada a la gravedad de la situación. Buenos Aires podría incorporarse así a un movimiento continental que, aunque tardíamente, parece anunciarse en las principales ciudades de América latina, desde la renovación política de las ciudades brasileñas hasta el profundo cambio de régimen y cultura políticos que por estos días inicia México. Es, aunque con vacilaciones, un ciclo histórico el que se cierra, clausurando un largo período en el cual la tradición urbana de América latina recupera paulatinamente capacidad de interpretación del momento histórico. Finalmente, han sido las ciudades, casi sin excepción histórica, las conductoras de las más profundas transformaciones sociales en el continente.

Si recientemente en México este proceso fue especialmente confuso (el PRD, que inició la renovación política en la ciudad, terminó su campaña intentando atraer el voto campesino y perdiendo no sólo las elecciones nacionales sino hasta la mayoría política en la capital y hoy el rol renovador ha sido en gran medida asumido por sectores aliados directamente al presidente electo), en Brasil la izquierda parece haber logrado articular finalmente un discurso urbano moderno. En Buenos Aires, la intensa labor de arquitectos y urbanistas en las últimas dos décadas ha preparado la masa crítica necesaria, una suma de proyectos y experiencias que deberá reflejarse en la acción de gobierno no como banco de soluciones sino como el resultado de una larga etapa de reflexión que conviene conducir a un ineludible momento de articulación de prioridades. Las condiciones están dadas: la necesidad de una renovación urbana también.

La globalización supone una reducción del Estado nacional pero, al mismo tiempo, la transformación del escenario urbano otorga al municipio y a la Universidad nuevas funciones. Herencias de tiempos confusos: si un rasgo de los tiempos son los piqueteros y el incremento de la pobreza urbana en la periferia, otro rasgo de los tiempos son las nuevas universidades que caracterizan el área suburbana. Una verdadera cadena de universidades nuevas estructura hoy la primera corona del AMBA. Ahora bien: juntos el municipio y la Universidad pueden ser una herramienta de transformación, el par destinado a impulsar la economía, fomentar los intercambios, desarrollar los conocimientos, mediar en las relaciones de los nuevos actores sociales.

** Arquitecto. Director de la Carrera de Gestión Ambiental Urbana de la Universidad Nacional de Lanús.*

PROPUESTA PARA MULTIPLICAR POR 20 LOS PLA

"Alentar la demanda,

m2 Por Raúl Dellatorre

El ingeniero Edgardo Slemenson, titular del Ceiu de la Facultad de Ingeniería de la UBA, plantea oficiales deberían respaldar al comprador de ing medios-bajos para permitirle el acceso a la vivie "Hay que apoyar la demanda y menos a la empr Con el costo de una vivienda se financian las cu que podrían comprar eligiendo dónde vivir, aseg

Como en otros planos de la realidad económica argentina, en el ámbito de la vivienda el mercado establece un drástico corte entre "los que acceden" y los que no. Las políticas de vivienda social han padecido sucesivos fracasos, se diluyeron antes de alcanzar sus objetivos o bien terminaron siendo instrumento de manejos clientelistas por funcionarios de distinto nivel. El Fonavi no ha sido la excepción. Sin embargo, sigue siendo fuente de importantes recursos que todavía merecen analizarse para su aplicación más eficiente.

"Argentina tiene suficientes recursos financieros, aun en una situación como la actual, para hacer un buen programa de vivienda; lo que hay que cambiar es la manera de utilización, la forma de gestión, definiendo una estrategia política", afirmó el ingeniero Edgardo Slemenson durante una entrevista con **m2**. Actualmente al frente del Centro de Estudios e Investigación de la Ingeniería Urbana y la Vivienda (Ceiurvi) de la Facultad de Ingeniería de la UBA, Slemenson también tuvo la experiencia de la función pública, como director ejecutivo del Programa Habitacional Casa Propia del Gobierno de la Ciudad, hasta el año pasado.

■ **Mercado:** ***"Existiendo la demanda hay empresas dispuestas a construir. ¿Sabe por qué no se construye vivienda económica? Porque no hay quién la pueda comprar".***

–¿Qué es lo que hay que cambiar de las políticas de vivienda conocidas hasta ahora?

–En principio, la asignación de los recursos. Globalmente, el sector público maneja por año fondos por 1000 millones de pesos, a través de distintos programas. Pero en general se destinan a apoyar la oferta, es decir, las empresas constructoras. Considero que sería mucho más útil dejar de apoyar la oferta e ir en busca de la demanda, para respaldar a esa franja del pueblo necesitada de vivienda. Le doy un ejemplo: una familia con ingresos de 800 a 1000 pesos nunca va a conseguir un crédito para compra de vivienda si tiene que pagar una cuota de 350 a 400 pesos. ¿Cuánto puede pagar? Supongа que llegue a 200 o 250. Si con los fondos públicos se le prestan a esa familia los 150 pesos restantes, al año son 1800 pesos por vivienda. Si el Gobierno tiene que poner la plata para la construcción de una vivienda de 36 mil pesos, con ese mismo dinero podría estar beneficiando no a una, sino a veinte familias.

–¿Qué problemas existen para implementarlo?

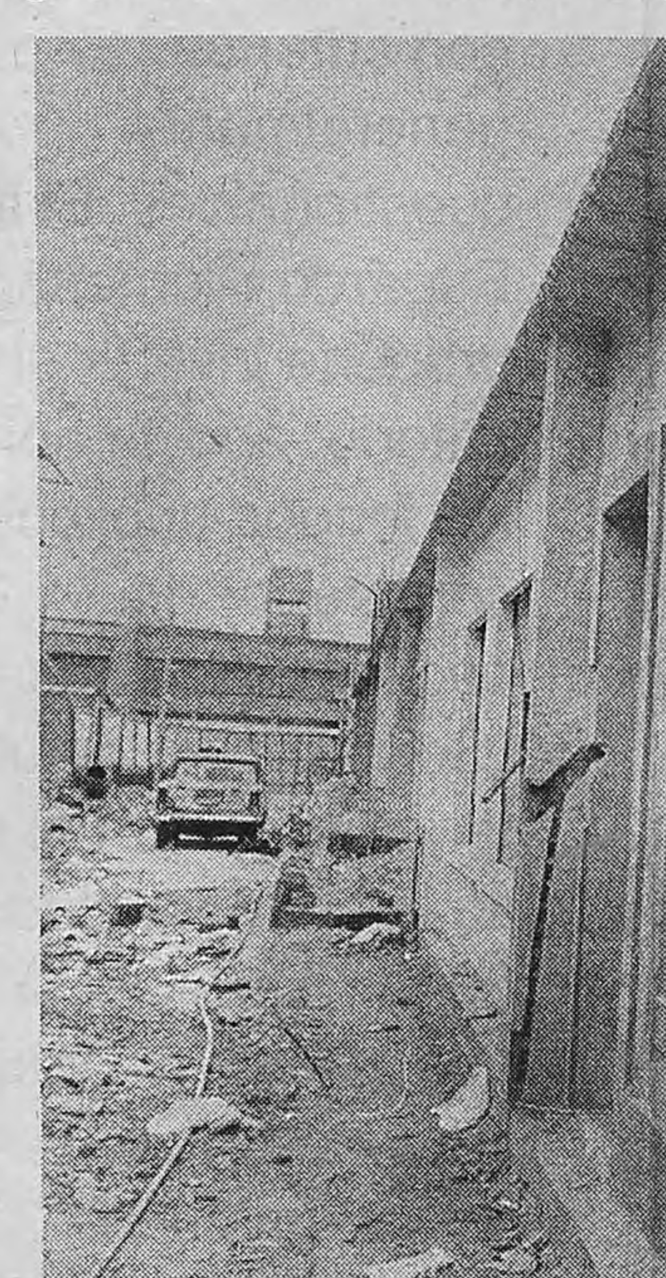
–El dinero está disponible, está la gente que quiere comprar y no llega, y existiendo la demanda hay empresas dispuestas a construir. ¿Sabe por qué hoy no se construye vivienda económica? Porque no hay mercado, no hay quien la compre. Fíjese en las viviendas nuevas que se ofrecen: cada vez son más lujosas, más sofisticadas, con pileta y todos los servicios, aunque se trate de un departamento mediano. En cambio, apoyando la demanda, la oferta por sí misma ensancha el mercado potencial. Claro, el problema es que requiere un cambio de mentalidad. El sistema es *demasiado transparente*, no deja lugar al clientelismo político ni al arreglo entre la empresa constructora y el funcionario público. No es lo mismo que la gente elija dónde comprar que ser "adjudicatario" de una determinada unidad habitacional, en tal dirección y tal departamento. Hoy, la empresa constructora prefiere estar enganchada al presupuesto oficial antes que hacer una inversión de riesgo. Hoy la plata del Fonavi termina en la tesorería de la constructora. Es distinto cuando el comprador elige.

–¿Cuál es el papel del Estado, aparte de ofrecer los fondos al comprador?

–Además de alentar la demanda, debería operar sobre la oferta para bajar los costos. Tiene elementos para ello: está ofreciendo una demanda segura, masiva, y con garantía de cobro porque hay recursos oficiales de por medio. No sólo se ahorran los costos de intermediación inmobiliaria sino que puede operar sobre los costos de la construcción, poner a disposición terrenos, y buscar bajar las tasas de financiación.

–¿Cómo se seleccionaría a los beneficiarios?

–Entre familias con nivel de ingreso medio o medio bajo, con buenos antecedentes de cumplimiento en el pago de créditos. Claramente, se necesita que tenga un ingreso seguro, que esté empleado, pero con un nivel de ingresos con el que hoy no accede a un crédito hipotecario. Esto no soluciona el problema para la franja de más bajos ingresos, pero le asegu-



■ **Edgardo Slemenson (arriba) as mercado potencial, el problema es**

PROPUESTAS EN UN S

Nuevas fór

Entre los días 9 y 10 de noviembre, el Ceiurvi congregó a profesionales, urbanistas, constructores y empresarios ligados a la actividad en un Simposio Internacional sobre Vivienda Social. El objetivo que se planteó el encuentro fue "cooperar en el establecimiento de políticas públicas del Hábitat que consoliden nuevas fórmulas de coparticipación y cofinanciación, implementen la renovación del enfoque social, incorporen el marco de aplicación de las tecnologías más avanzadas y aseguren una administración transparente y eficaz".

En la declaración final se señala:

◆ La vivienda solamente es uno de los elementos esenciales para el desarrollo social, como además lo son la alimentación, la salud, la educación y la cultura.

◆ Resolver el problema de la vivienda primordialmente implica crear una unidad urbana y lograr su integración al tejido existente.

Las recomendaciones formuladas en el simposio son las siguientes:

1. Tender a la convergencia de todos los recursos disponibles, esfuerzos e incentivos para incrementar la producción de viviendas, creando puestos de trabajo genuinos.

m² Por P. C. Sonderéguer*

BUENOS AIRES METROPOLITANA II

Un replanteo de las prioridades de la política urbana, adecuándolas a la verdadera escala de la renovación territorial en curso –en un escenario político en el cual el Gobierno de la Ciudad ha ganado margen de acción en la misma medida en que las circunstancias nacionales lo liberan parcialmente de compromisos y ataduras más allá de su propia esfera–, dibuja una situación propicia a las grandes transformaciones. Hoy la ciudad puede aspirar a crear los acontecimientos territoriales necesarios a su propio desarrollo: a) renovación de la infraestructura ferroportuaria, incorporando el manejo del puerto a las atribuciones del gobierno urbano; b) recomposición jurídico-administrativa del área urbanizada, ajustándola al funcionamiento de la ciudad real; c) revitalización de la tradición urbana de participación y creación de conocimiento, orientando los esfuerzos a una mirada prospectiva de largo plazo (*ver* **m2** *del 11/11/2000*).

En el AMBA un replanteo jurisdiccional permitiría conjugar acciones y sumar esfuerzos de manera adecuada a la gravedad de la situación. Buenos Aires podría incorporarse así a un movimiento continental que, aunque tardíamente, parece anunciarse en las principales ciudades de América latina, desde la renovación política de las ciudades brasileñas hasta el profundo cambio de régimen y cultura políticos que por estos días inicia México. Es, aunque con vacilaciones, un ciclo histórico el que se cierra, clausurando un largo período en el cual la tradición urbana de América latina recupera paulatinamente capacidad de interpretación del momento histórico. Finalmente, han sido las ciudades, casi sin excepción histórica, las conductoras de las más profundas transformaciones sociales en el continente.

Si recientemente en México este proceso fue especialmente confuso (el PRD, que inició la renovación política en la ciudad, terminó su campaña intentando atraer el voto campesino y perdiendo no sólo las elecciones nacionales sino hasta la mayoría política en la capital y hoy el rol renovador ha sido en gran medida asumido por sectores aliados directamente al presidente electo), en Brasil la izquierda parece haber logrado articular finalmente un discurso urbano moderno. En Buenos Aires, la intensa labor de arquitectos y urbanistas en las últimas dos décadas ha preparado la masa crítica necesaria, una suma de proyectos y experiencias que deberá reflejarse en la acción de gobierno no como banco de soluciones sino como el resultado de una larga etapa de reflexión que conviene conducir a un ineludible momento de articulación de prioridades. Las condiciones están dadas: la necesidad de una renovación urbana también.

La globalización supone una reducción del Estado nacional pero, al mismo tiempo, la transformación del escenario urbano otorga al municipio y a la Universidad nuevas funciones. Herencias de tiempos confusos: si un rasgo de los tiempos son los piqueteros y el incremento de la pobreza urbana en la periferia, otro rasgo de los tiempos son las nuevas universidades que caracterizan el área suburbana. Una verdadera cadena de universidades nuevas estructura hoy la primera corona del AMBA. Ahora bien: juntos el municipio y la Universidad pueden ser una herramienta de transformación, el par destinado a impulsar la economía, fomentar los intercambios, desarrollar los conocimientos, mediar en las relaciones de los nuevos actores sociales.

* *Arquitecto. Director de la Carrera de Gestión Ambiental Urbana de la Universidad Nacional de Lanús.*

PROPUESTA PARA MULTIPLICAR POR 20 LOS PLANES DE VIVIENDA SOCIAL

"Alentar la demanda, no la oferta"

m² Por Raúl Dellatorre

El ingeniero Edgardo Slemenson, titular del Ceiurvi, de la Facultad de Ingeniería de la UBA, plantea que los planes oficiales deberían respaldar al comprador de ingresos medios y medios-bajos para permitirle el acceso a la vivienda. "Hay que apoyar la demanda y menos a la empresa constructora." Con el costo de una vivienda se financian las cuotas de 20 familias que podrían comprar eligiendo dónde vivir, asegura.

Rafael Yohai

Como en otros planos de la realidad económica argentina, en el ámbito de la vivienda el mercado establece un drástico corte entre "los que acceden" y los que no. Las políticas de vivienda social han padecido sucesivos fracasos, se diluyeron antes de alcanzar sus objetivos o bien terminaron siendo instrumento de manejos clientelistas por funcionarios de distinto nivel. El Fonavi no ha sido la excepción. Sin embargo, sigue siendo fuente de importantes recursos que todavía merecen analizarse para su aplicación más eficiente.

"Argentina tiene suficientes recursos financieros, aun en una situación como la actual, para hacer un buen programa de vivienda; lo que hay que cambiar es la manera de utilización, la forma de gestión, definiendo una estrategia política", afirmó el ingeniero Edgardo Slemenson durante una entrevista con **m2**. Actualmente al frente del Centro de Estudios e Investigación de la Ingeniería Urbana y la Vivienda (Ceiurvi) de la Facultad de Ingeniería de la UBA, Slemenson también tuvo la experiencia de la función pública, como director ejecutivo del Programa Habitacional Casa Propia del Gobierno de la Ciudad, hasta el año pasado.

■ **Mercado:** ***"Existiendo la demanda hay empresas dispuestas a construir. ¿Sabe por qué no se construye vivienda económica? Porque no hay quién la pueda comprar".***

–¿Qué es lo que hay que cambiar de las políticas de vivienda conocidas hasta ahora?

–En principio, la asignación de los recursos. Globalmente, el sector público maneja por año fondos por 1000 millones de pesos, a través de distintos programas. Pero en general se destinan a apoyar la oferta, es decir, las empresas constructoras. Considero que sería mucho más útil dejar de apoyar la oferta e ir en busca de la demanda, para respaldar a esa franja del pueblo necesitada de vivienda. Le doy un ejemplo: una familia con ingresos de 800 a 1000 pesos nunca va a conseguir un crédito para compra de vivienda si tiene que pagar una cuota de 350 a 400 pesos. ¿Cuánto puede pagar? Suponga que llegue a 200 o 250. Si con los fondos públicos se le prestan a esa familia los 150 pesos restantes, al año son 1800 pesos por vivienda. Si el Gobierno tiene que poner la plata para la construcción de una vivienda de 36 mil pesos, con ese mismo dinero podría estar beneficiando no a una, sino a veinte familias.

–¿Qué problemas existen para implementarlo?

–El dinero está disponible, está la gente que quiere comprar y no llega, y existiendo la demanda hay empresas dispuestas a construir. ¿Sabe por qué hoy no se construye vivienda económica? Porque no hay mercado, no hay quien la compre. Fíjese en las viviendas nuevas que se ofrecen: cada vez son más lujosas, más sofisticadas, con pileta y todos los servicios, aunque se trate de un departamento mediano. En cambio, apoyando la demanda, la oferta por sí misma ensancha el mercado potencial. Claro, el problema es que requiere un cambio de mentalidad. El sistema es *demasiado transparente*, no deja lugar al clientelismo político ni al arreglo entre la empresa constructora y el funcionario público. No es lo mismo que la gente elija dónde comprar que ser "adjudicatario" de una determinada unidad habitacional, en tal dirección y tal departamento. Hoy, la empresa constructora prefiere estar enganchada al presupuesto oficial antes que hacer una inversión de riesgo. Hoy la plata del Fonavi termina en la tesorería de la constructora. Es distinto cuando el comprador elige.

–¿Cuál es el papel del Estado, aparte de ofrecer los fondos al comprador?

–Además de alentar la demanda, debería operar sobre la oferta para bajar los costos. Tiene elementos para ello: está ofreciendo una demanda segura, masiva, y con garantía de cobro porque hay recursos oficiales de por medio. No sólo se ahorran los costos de intermediación inmobiliaria sino que puede operar sobre los costos de la construcción, poner a disposición terrenos, y buscar bajar las tasas de financiación.

–¿Cómo se seleccionaría a los beneficiarios?

–Entre familias con nivel de ingreso medio o medio bajo, con buenos antecedentes de cumplimiento en el pago de créditos. Claramente, se necesita que tenga un ingreso seguro, que esté empleado, pero con un nivel de ingresos con el que hoy no accede a un crédito hipotecario. Esto no soluciona el problema para la franja de más bajos ingresos, pero le aseguro que hay todo un sector que hoy no es considerado por la oferta.

–¿Cómo se recuperan los fondos oficiales?

–Hay que tener en claro que es un préstamo, no un subsidio, que se devuelve una vez que se canceló el crédito del banco que financia. Para ello, los plazos de financiación del banco no pueden ser mayores a 10 años. En el ejemplo que le di, si con la cuota de 350 pesos el banco recuperó el crédito en 10 años, a partir de ahí el comprador sigue pagando una cuota igual o un poco inferior durante cinco o diez años más para cancelar el crédito oficial. Hay instrumentos para conformar esta doble hipoteca. Si el que presta es el Fonavi, no hay duda que con este régimen mejora el rendimiento del dinero y su retorno.

–Usted ya conversó la propuesta con sectores privados. ¿Cómo reaccionaron?

–Varias instituciones prestaron su apoyo: la Cámara Argentina de la Construcción, el Centro Argentino de Ingenieros, la Cámara de la Vivienda y el Equipamiento, la Facultad de Ingeniería de la UBA. Los bancos, al principio, se asustaron. Pero hubo consultas al Banco Central por la doble hipoteca y no se opuso, siempre que la del Estado esté subordinada a la del banco.

–Tomando en cuenta la experiencia oficial en planes de vivienda, ¿diría que esta propuesta es factible?

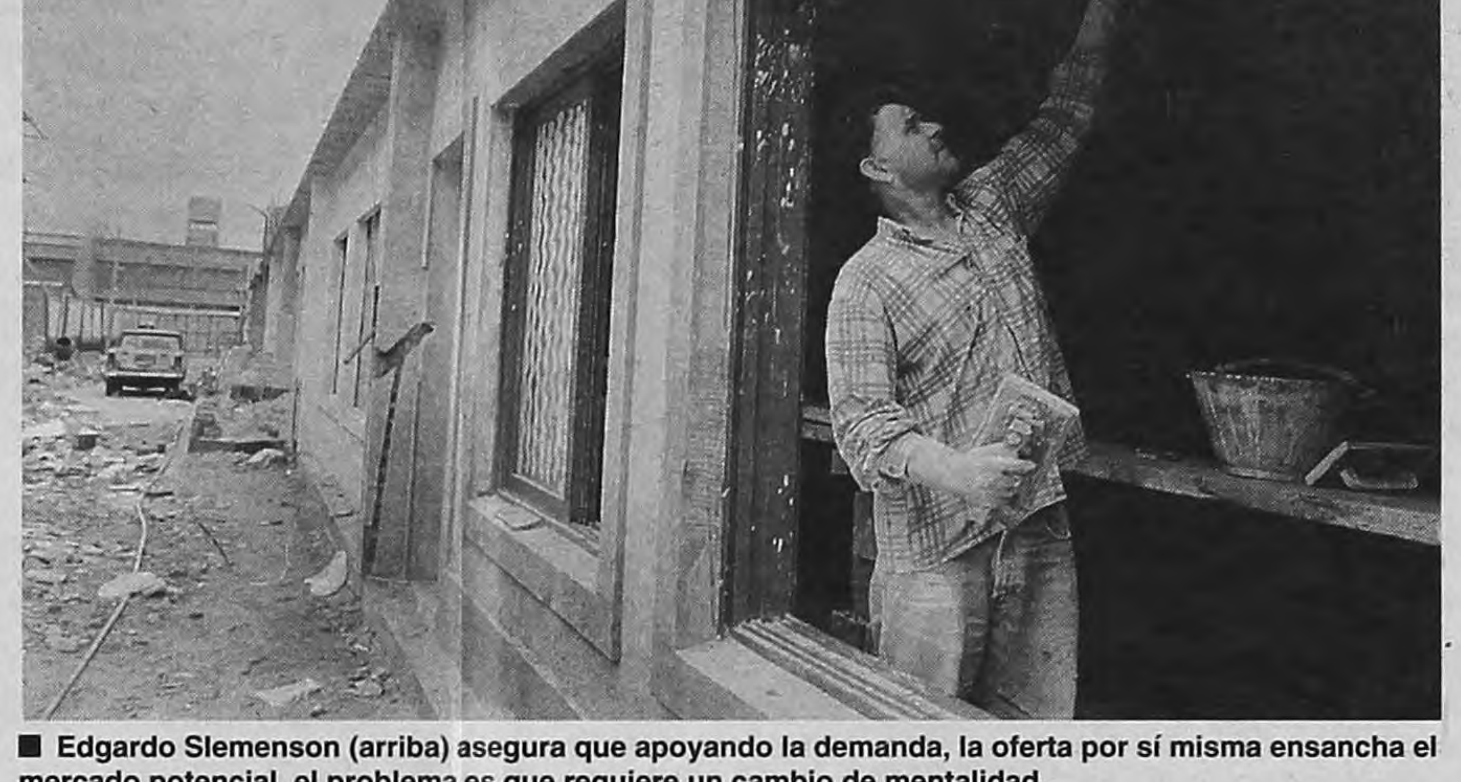
–Hay que capear la resistencia al cambio. Pero es una realidad que cada vez el sector público va a contar con menos fondos para vivienda, con lo cual es necesario pensar propuestas para hacer más con menos recursos. La experiencia argentina es que todo programa social termina favoreciendo a un sector ligeramente superior al que estaba destinado. Si es para la clase media, termina en manos de los hijos de los ricos. Si es para pobres, lo reciben los que no lo son. Hoy el Fonavi no es federal, sino que está fragmentado entre las provincias. No hay una unidad nacional de decisión, no hay política.

–¿A usted cómo le fue con el Programa Casa Propia en el Gobierno de la Ciudad? ¿Funcionó?

–Se vendieron 350 departamentos, pero no dejaron que ninguna obra empezara...

■ **Transparente:** ***"El sistema es demasiado transparente, no da lugar al clientelismo político ni al arreglo entre empresa constructora y el funcionario".***

Rafael Yohai



■ **Edgardo Slemenson (arriba) asegura que apoyando la demanda, la oferta por sí misma ensancha el mercado potencial, el problema es que requiere un cambio de mentalidad.**

Rafael Yohai

■ **El Estado debería operar sobre la oferta para bajar los costos. Tiene elementos para ello ofreciendo una demanda segura, masiva, y con garantía de cobro.**

PROPUESTAS EN UN SIMPOSIO INTERNACIONAL

Nuevas fórmulas de financiación

Entre los días 9 y 10 de noviembre, el Ceiurvi congregó a profesionales, urbanistas, constructores y empresarios ligados a la actividad en un Simposio Internacional sobre Vivienda Social. El objetivo que se planteó el encuentro fue "cooperar en el establecimiento de políticas públicas del Hábitat que consoliden nuevas fórmulas de coparticipación y cofinanciación, implementen la renovación del enfoque social, incorporen el marco de aplicación de las tecnologías más avanzadas y aseguren una administración transparente y eficaz".

En la declaración final se señala:

◆ La vivienda solamente es uno de los elementos esenciales para el desarrollo social, como además lo son la alimentación, la salud, la educación y la cultura.

◆ Resolver el problema de la vivienda primordialmente implica crear una unidad urbana y lograr su integración al tejido existente.

Las recomendaciones formuladas en el simposio son las siguientes:

1. Tender a la convergencia de todos los recursos disponibles, esfuerzos e incentivos para incrementar la producción de viviendas, creando puestos de trabajo genuinos.

2. Posibilitar la creación de suelo urbano. Sin tierra es imposible construir viviendas.

3. Promover que los sectores público, privado y social coparticipen en la formulación y financiación de los programas, para alcanzar una adecuada potenciación de los recursos financieros actuales. El control de gestión debería ser tripartito: estatal, social y privado con genuina representatividad.

4. Reasignar y distribuir los recursos actuales disponibles atendiendo la particular segmentación de la demanda. Implementar programas y condiciones diversas en función de las posibilidades de cada segmento socioeconómico.

5. Propender a la asignación de subsidios a los sectores menos favorecidos. Los subsidios deberán ser explícitos, nominales, intransferibles y temporarios. Obtener recursos para ello del ahorro producido mediante la incorporación coparticipada de capitales privados.

6. Implementar nuevos recursos provenientes de ahorro previo, titulización y de las AFJP, para incrementar la edificación de mayor cantidad de viviendas.

7. Combatir la tendencia a la fragmentación consolidando una Política Nacional, de ejecución descentralizada y regional. Asegurar la continuidad y la credibilidad mediante el establecimiento de una política de Estado, con validez a través de las sucesivas administraciones.

8. Implementar programas alternativos al de la propiedad: locación, comodato, leasing, defendiendo la libre elección por parte de los usuarios en todas las variantes, y destinar en forma específica (recursos) a viviendas para personas mayores y discapacitadas.

9. Garantizar la participación de la población por sí misma y a través de las organizaciones comunitarias, cooperativas y ONG desde las primeras ideas hasta el final de la implantación del proyecto.

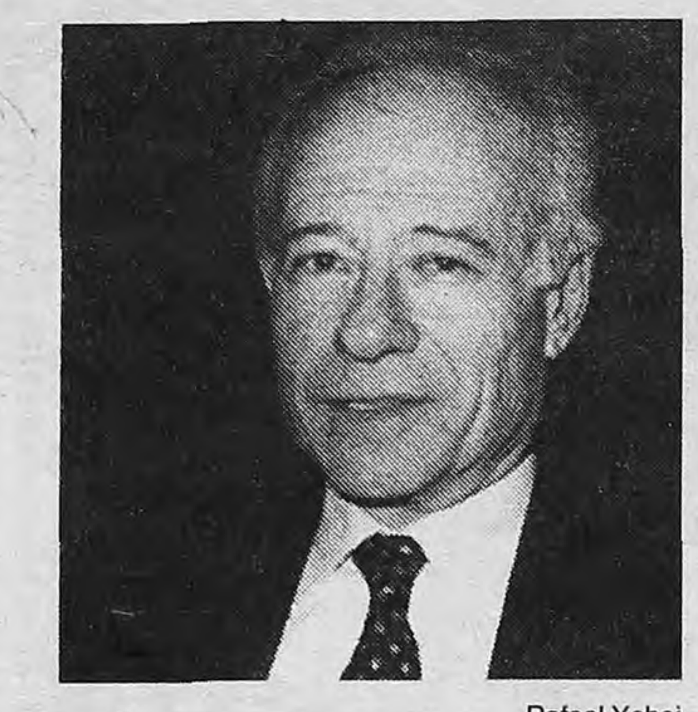
10. Incorporar nuevas tecnologías al proceso constructivo y crear, mediante la educación, nuevas pautas culturales para la vivienda, que acompañen el abatimiento (reducción) del costo. Se debe garantizar la seguridad, durabilidad y confort.

11. Asegurar la transparencia en la administración de los programas y combatir abiertamente todas las formas visibles o encubiertas de corrupción.

LANES DE VIVIENDA SOCIAL

, no la oferta"

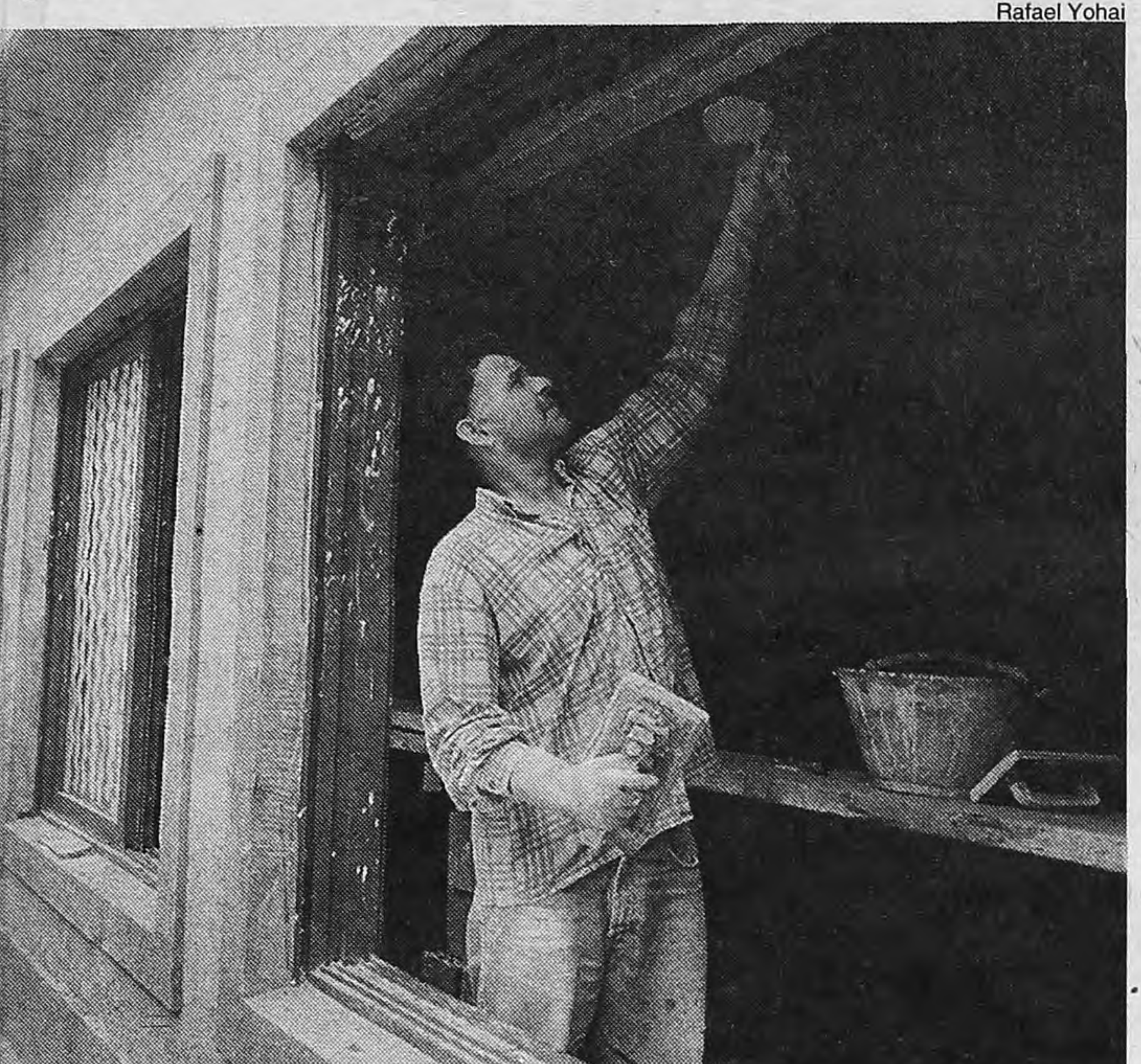
eiurvi,
ea que los planes
ngresos medios y
vienda.
presa constructora."
cuotas de 20 familias
egura.



Rafael Yohai



Rafael Yohai



asegura que apoyando la demanda, la oferta por sí misma ensancha el
es que requiere un cambio de mentalidad.

■ El Estado debería operar sobre la oferta para bajar los costos. Tiene elementos para ello ofreciendo una demanda segura, masiva, y con garantía de cobro.

ro que hay todo un sector que hoy no es considerado por la oferta.

–¿Cómo se recuperan los fondos oficiales?

–Hay que tener en claro que es un préstamo, no un subsidio, que se devuelve una vez que se canceló el crédito del banco que financia. Para ello, los plazos de financiación del banco no pueden ser mayores a 10 años. En el ejemplo que le di, si con la cuota de 350 pesos el banco recuperó el crédito en 10 años, a partir de ahí el comprador sigue pagando una cuota igual o un poco inferior durante cinco o diez años más para cancelar el crédito oficial. Hay instrumentos para conformar esta doble hipoteca. Si el que presta es el Fonavi, no hay duda que con este régimen mejora el rendimiento del dinero y su retorno.

–Usted ya conversó la propuesta con sectores privados. ¿Cómo reaccionaron?

–Varias instituciones prestaron su apoyo: la Cámara Argentina de la Construcción, el Centro Argentino de Ingenieros, la Cámara de la Vivienda y el Equipamiento, la Facultad de Ingeniería de la UBA. Los bancos, al principio, se asustaron. Pero hubo consultas al Banco Central por la doble hipoteca y no se opuso, siempre que la del Estado esté subordinada a la del banco.

–Tomando en cuenta la experiencia oficial en planes de vivienda, ¿diría que esta propuesta es factible?

■ Transparente:
■ "El sistema es ■ demasiado transparente, ■ no da lugar al ■ clientelismo político ni ■ al arreglo entre empresa ■ constructora y ■ el funcionario".

–Hay que capear la resistencia al cambio. Pero es una realidad que cada vez el sector público va a contar con menos fondos para vivienda, con lo cual es necesario pensar propuestas para hacer más con menos recursos. La experiencia argentina es que todo programa social termina favoreciendo a un sector ligeramente superior al que estaba destinado. Si es para la clase media, termina en manos de los hijos de los ricos. Si es para pobres, lo reciben los que no lo son. Hoy el Fonavi no es federal, sino que está fragmentado entre las provincias. No hay una unidad nacional de decisión, no hay política.

–¿A usted cómo le fue con el Programa Casa Propia en el Gobierno de la Ciudad? ¿Funcionó?

–Se vendieron 350 departamentos, pero no dejaron que ninguna obra empezara...

N SIMPOSIO INTERNACIONAL

rmulas de financiación

2. Posibilitar la creación de suelo urbano. Sin tierra es imposible construir viviendas.
3. Promover que los sectores público, privado y social coparticipen en la formulación y financiación de los programas, para alcanzar una adecuada potenciación de los recursos financieros actuales. El control de gestión debería ser tripartito: estatal, social y privado con genuina representatividad.
4. Reasignar y distribuir los recursos actuales disponibles atendiendo la particular segmentación de la demanda. Implementar programas y condiciones diversas en función de las posibilidades de cada segmento socioeconómico.
5. Propender a la asignación de subsidios a los sectores menos favorecidos. Los subsidios deberán ser explícitos, nominales, intransferibles y temporarios. Obtener recursos para ello del ahorro producido mediante la incorporación coparticipada de capitales privados.
6. Implementar nuevos recursos provenientes de ahorro previo, titulización y de las AFJP, para incrementar la edificación de mayor cantidad de viviendas.
7. Combatir la tendencia a la fragmentación consolidando una Política Nacional, de ejecución descentralizada y regional. Asegurar la continuidad y la credibilidad mediante el establecimiento de una política de Estado, con validez a través de las sucesivas administraciones.
8. Implementar programas alternativos al de la propiedad: locación, comodato, leasing, defendiendo la libre elección por parte de los usuarios en todas las variantes, y destinar en forma específica (recursos) a viviendas para personas mayores y discapacitadas.
9. Garantizar la participación de la población por sí misma y a través de las organizaciones comunitarias, cooperativas y ONG desde las primeras ideas hasta el final de la implantación del proyecto.
10. Incorporar nuevas tecnologías al proceso constructivo y crear, mediante la educación, nuevas pautas culturales para la vivienda, que acompañen el abatimiento (reducción) del costo. Se debe garantizar la seguridad, durabilidad y confort.
11. Asegurar la transparencia en la administración de los programas y combatir abiertamente todas las formas visibles o encubiertas de corrupción.

CAL Y ARENA

Inversiones

En sus oficinas de la Tower Trump de Manhattan, el magnate inmobiliario Donald Trump recibió a dos enviados del gobierno porteño. El jefe de la bancada de legisladores de la ciudad por la Alianza, el frepasista Ariel Schifrin, y el presidente de la Corporación del Puerto Madero, Alejandro Labado, le presentaron diversas posibilidades de inversión que brinda Buenos Aires, partiendo de la propia CPM y la flamante Corporación de Buenos Aires Sur. Trump se mostró interesado en convertirse en un "socio estratégico" de la ciudad para su desarrollo inmobiliario. Schifrin y Labado también acordaron una próxima visita del megaempresario inmobiliario a Buenos Aires, para tratar la cuestión directamente con el jefe de gobierno porteño, Aníbal Ibarra.

Posgrado

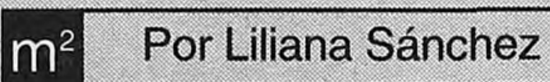
La Universidad Torcuato Di Tella realizó esta semana la reunión de lanzamiento del Posgrado en Economía Urbana correspondiente al año 2001, el cual se dictará a partir del mes de abril próximo. Pablo Sanguinetti, director académico, Mario Goldman, director ejecutivo del posgrado y el Rector de la UTDT, Dr. Gerardo Della Paolera, explicaron diferentes aspectos referidos a esta nueva edición. El programa está dirigido a funcionarios y académicos responsables de la gestión pública de la Ciudad como así también a los profesionales que desde el ámbito privado son responsables de la programación, desarrollo, y evaluación económica de los nuevos desarrollos que se llevan a cabo en el ámbito urbano.



LA OBRA DE CESAR PELLI EN EXPOSICION EN EL CENTRO CULTURAL BORGES

El diseño como factor de equilibrio

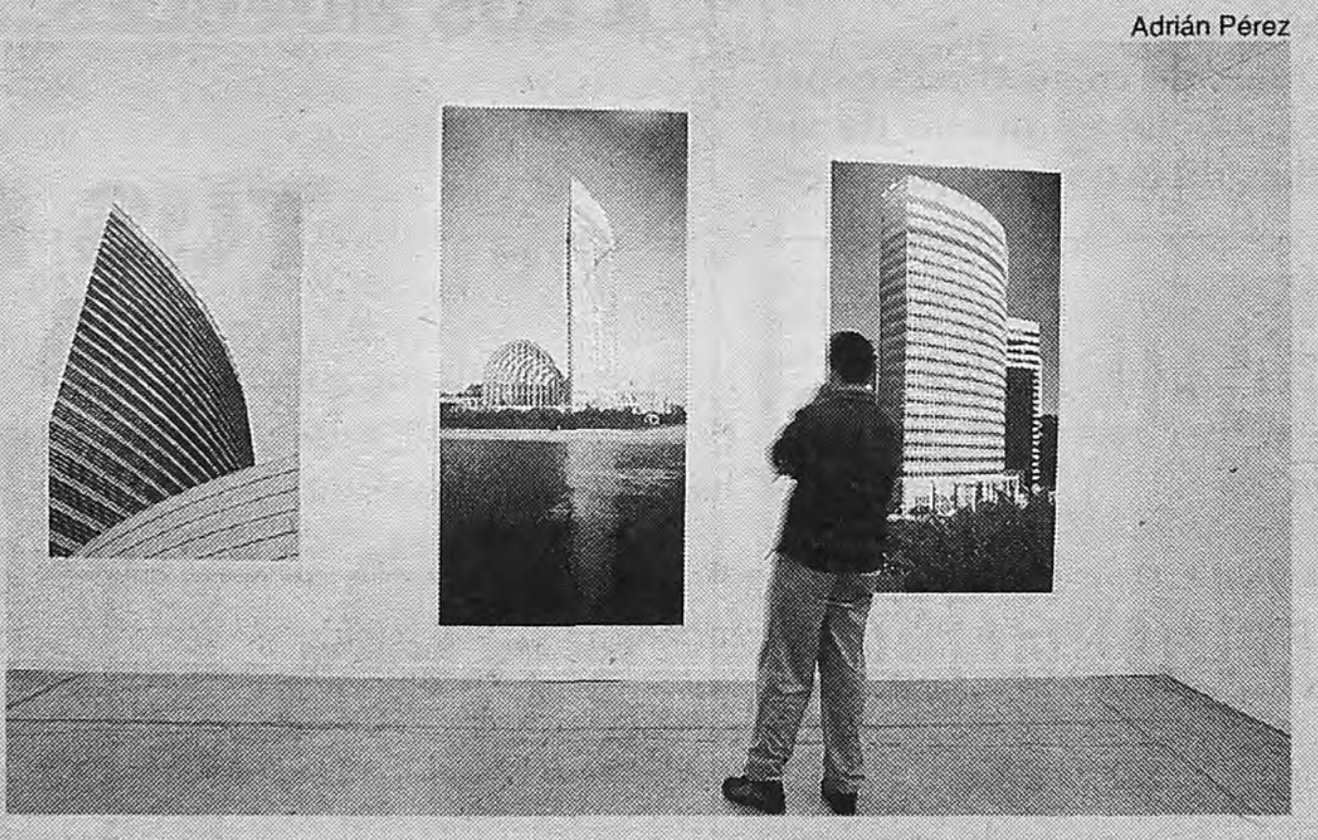
Las imágenes de sus obras principales y sus proyectos pueden visitarse en una muestra que se realiza en estos días en Buenos Aires. Arquitecto argentino de fama internacional, César Pelli define al diseño como "un factor de equilibrio y no una fuerza de intromisión".



Desde el último 7 de noviembre se exponen las imágenes de las principales obras y proyectos del Arq. César Pelli en el Centro Cultural Borges. A través de gigantografías y algunos planos se muestran las creaciones edilicias que componen su trayectoria, y que incluyen diversos espacios geográficos como Nueva York, Malasia, Buenos Aires o Tokio.

Allí están presentes el Aeropuerto Internacional de Washington, el Museo de Arte Contemporáneo de Osaka, el World Financial Center de Nueva York, el edificio República en Buenos Aires, las oficinas NTT en Tokio, las Torres Petronas de Kuala Lumpur en Malasia, entre otros.

Si bien el estilo de Pelli, según observan sus críticos y colegas, es una combinación de solidez, gracia, rigor y fantasía, hubo casos en los que el entorno fue intensamente modificado y revalorizado a partir de sus obras. Tal es el caso del World Financial Center, ubicado en la zona de Battery Park de Nueva York, que al convertir su jardín de invierno en espacio público cambió el perfil neoyorquino y humanizó un sector que hasta entonces se mantenía indiferente. Por su parte, el Edificio República, a orillas del Río de la Plata, en Buenos Aires, vino a generar una definición en el espacio, en una zona que hasta ese momento (1993) no había desarrollado un carácter propio que la identificara, pero preservando a su vez la continuidad urbana.


Adrián Pérez


Adrián Pérez

César Pelli es argentino, nacido en Tucumán, y graduado en la Universidad de su provincia en 1950. Luego emigró a los Estados Unidos por una beca otorgada en la Universidad de Illinois, donde realizó un Master en Ciencias de la Arquitectura; fue docente en esta universidad, y decano de la Escuela de Arquitectura de la Universidad de Yale, en Los Angeles, al tiempo que abría su propio estudio: César Pelli and Associates Inc. en New Haven.

"El diseño es un factor de equilibrio y no una fuerza de intromisión. La presencia del arquitecto es menos importante que la presencia del edificio, el cual ha de ajustarse a las necesidades de su función y al entorno en el que se inserta, entorno humano y artificial", define el arq. Pelli, quien además manifiesta su acuerdo con la globalización de la arquitectura. Está en contraposición de aquellos que consideran a los diseñadores extranjeros ajenos a la identidad cultural del país, y por tanto con capacidad para destruir las costumbres, tradiciones y creencias.

La labor del arq. César Pelli ha sido reconocida por asociaciones profesionales y artísticas. En 1989 recibió el Premio a la Firma de Arquitectos que otorga el Instituto Americano de Arquitectos. Actualmente es consejero de las Escuelas de Arquitectura de la Universidad de Rice y de la Universidad de Houston, e integra el diario de Arquitectura de la Universidad de Yale, el Instituto Urbano de la Sociedad de Arte Municipal y el Consejo de Preservación Histórica de Connecticut.